



Herisau, 22. Juni 2007

Gemeinde Heiden

Quartierplan Freudenberg, 2. Änderung (Änderung der Sonderbauvorschriften); Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Kurznachricht vom 11. Mai 2007 reichte das Gemeindebauamt Heiden den Erlassbeschluss des Gemeinderats vom 20. März 2007 betreffend das obgenannte Planungsinstrument zur Genehmigung ein.
2. Der Quartierplan Freudenberg wurde am 22. Juli 1984 vom Regierungsrat genehmigt. Im Zuge einer Teilzonenplanänderung, die eine sinnvolle Bebauung bzw. Parzellierung verfolgte, wurde 1998 ein erstes Änderungsverfahren durchgeführt. Diese Änderung wurde mit Entscheid des Regierungsrates vom 21. April 1998 genehmigt.
3. Aufgrund eines Gesuchs des betroffenen Grundeigentümers hat der Gemeinderat den Quartierplan einer Überprüfung unterzogen. Von den fünf Bauparzellen ist bis jetzt lediglich eine überbaut. Damit die restlichen vier Bauparzellen optimal ins Gelände eingepasst werden können, sollen die Sonderbauvorschriften angepasst werden. Mit den neuen und zum Teil ergänzenden Bestimmungen soll auch der speziellen Nordhangexposition Rechnung getragen werden.
4. Die Quartierplanänderung wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
5. Die Änderung des Quartierplans Freudenberg wurde am 20. März 2007 vom Gemeinderat erlassen und zu Händen der öffentlichen Auflage verabschiedet.
6. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 7. April 2007 bis 7. Mai 2007. Während der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein.



B. Erwägungen

1. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. des Baugesetzes (bGS 721.1) sind erfüllt. Formell steht der Plangenehmigung durch das Departement Bau und Umwelt damit nichts entgegen.
2. Die Änderungen der Sonderbauvorschriften beinhalten im Wesentlichen, dass im gesamten Quartierplangebiet neu nur freistehende Hauptbauten mit Anbauten zulässig sein sollen, dass neu sämtliche Nebenbauten mit Flachdächern ausgestattet werden müssen, und dass neu im (heute vorwiegend unüberbauten) Teil des Quartierplangebietes talseits der Zufahrtsstrasse (ausschliesslich) Flachdächer gestattet sein sollen.
3. Die vorgesehenen Änderungen erscheinen in gestalterischer Hinsicht verträglich und bewegen sich im Rahmen der gesetzlich zulässigen Abweichungen von den Regelbauvorschriften (vgl. Art. 41 BauG).
4. In Bezug auf Art. 5 Abs. 3 Satz 2 der Sonderbauvorschriften ist auf Folgendes hinzuweisen: Nach dieser Bestimmung wird die Gebäudehöhe in der Fassadenmitte bis OK fertige Brüstung gemessen. Die Definition der Gebäudehöhe weicht damit von der Definition in der Bauordnung der Gemeinde Heiden ab (vgl. Art. 20 der Bauordnung der Gemeinde Heiden vom 4. Dezember 1983 / 7. Februar 1984). Mit dem neuen Baugesetz werden nach einer Übergangsfrist von 5 Jahren die kantonalen Definitionen anwendbar und können die Gemeinden keine davon abweichenden Vorschriften erlassen (vgl. Art. 16 Abs. 1 und Abs. 2 BauG). Nach Ablauf der Frist wären abweichende Definitionen nicht mehr zulässig und würde die Definition in der jetzigen Formulierung auch dem kantonalen Gesetz widersprechen. Die Bestimmung erweist sich (heute und zukünftig) nur dann als rechtskonform, wenn die Messweise nicht generell als Definition der Gebäudehöhe verstanden wird, sondern als absolute Höhenbeschränkung (ähnlich der Festlegung einer Höhenbeschränkung mittels Höhenkoten über Meer) für die talseitig der Zufahrtsstrasse gelegenen Hauptbauten, so dass die Definition wie auch das Mass der Gebäudehöhe nach Bauordnung bzw. in Zukunft nach kantonalem Recht anwendbar bleibt.
5. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung der vorliegenden Quartierplanänderung erteilt werden.

C. Beschluss

1. Die Änderung des Quartierplans Freudenberg (2. Änderung) wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 500.00 erhoben.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Heiden (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Sekretariat Departement Bau und Umwelt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonales Planungsamt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Rechnungswesen



Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit der Zustellung beim Regierungsrat (Regierungsrat, Regierungsgebäude, 9102 Herisau) schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde hat einen Antrag sowie eine kurze Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen (Art. 30 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, VRPG; bGS 143.1).

Mitteilung im Amtsblatt

Versandt am: 27. Juni 2007

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat